

分譲共同住宅の管理行為に関する研究

——民間マンションの管理人と管理組合 による日常的管理行為の分析——

梶浦恒男・平田陽子

Study on the Routine Work of Management of the Condominium-Type-Apartmenthouse

TSUNEO KJIURA AND YOUKO HIRATA

1. 研究の目的

分譲共同住宅の管理に関する研究の意義と課題については、これまでの研究¹⁾で述べてきたが、本研究はそれらのなかでも指摘した「管理形態論」にふくまれる研究である。すなわち、各住戸がそれぞれ区分所有される分譲共同住宅では、賃貸アパートのように管理主体が一元化されておらず、区分所有者の共同管理がなされねばならないが、その共同管理をどのようなシステムで行なうべきか、共同管理に必要な諸行為を、どのような主体が、どのように分担して処理すべきかを追求することを終局の課題としている。この管理形態のあり方をはっきりさせるためには、分譲共同住宅で行なわれる共同管理の諸行為の量と質を明らかにすることが重要なポイントとなる。すなわち、管理行為の量と性質が明らかになることによって、その行為がどのような主体によってなされるべきか、特に筆者らは管理行為にかかわる主体が6つ存在することを指摘した²⁾が、その内のどの主体が、どの行為を分担すべきかがわかってくる。加えて、それらの主体が管理行為の担当にあたってそなえるべき資質についても明らかになってくる。

分譲共同住宅の管理行為についての既往の研究は少なく、管理行為の特徴的部分の担当者を明らかにする調査がいくつかなされているにすぎない³⁾。筆者らも民間分譲マンションと公的分譲共同住宅について、同種の調査研究を行なってきた⁴⁾が、これらはいずれも、管理行為の質の一部を明らかにしたものであって、行為の全体を把握し、質と量を明らかにしたものは見られない。研究目的を達成するには、マンションの管理に必要な管理行為の全体を分析することが望まれるのであるが、本研究では管理形態のタイプの選択に決定的に重要である日常的管理行為を分析対象とする。マンションの管理行為は、毎日、毎月といった短いタイムスパンで必要となるも

のと、何年目に一回というようにロングスパンで必要となるものがある。この研究でめざす管理形態のあり方や行為担当者の資質の検討にとって重要なのは前者のショートスパンでなされている日常的管理行為であり、それによって日常の管理体制がかたまり、何年に1回必要だという非日常的管理行為は、その必要な折に特別な体制をつけ加えるということで処理が可能だと考えられる。本研究でいう日常的管理行為とは以上のように、ほぼ1年のタイムスパンでくりかえされている行為をさすこととする。なお、ロングスパンで必要となる非日常的管理行為の性質と、その日常の管理体制との関連についての検討は別途必要であることをここに指摘するにとどめておく。以上のような理由から、本研究では日常的管理行為を分析対象としているが、そのなかでも、管理人と管理組合が担当する行為の分析を本編の課題とした。その理由は次のとおりである。

先述したとおり、管理行為の担当者として、6つの主体が考えられるが、その内①マンション供給会社は、管理会社を兼ねていれば別であるが、そうでなければ担当する管理行為は、マンション建築後から入居前後の特殊な部分に限定されている。また⑥個別メンテナンス会社は、エレベータの点検とか、共用庭の清掃とか、きわめて専門化した管理行為を請負業務として担当しているのであって、その分担行為の性質はきわめて明瞭である。また②個々の居住者の担当も、共同管理行為としては部分的であって主要なものでない。以上のようにみえてみると、日常的管理行為の担当者で主要なものは、③管理組合と⑤管理人と④管理会社である。この3者の担当する行為に注目することが重要である。すなわち、はじめに述べたように研究全体は管理行為を誰が担当すべきかを明らかにするものだが、6つの主体のなかでも論点となるのは、この3者の分担であり、その分担の違いによって委託管理あるいは自主管理（自力管理）といった違い

が生まれるのである。この点が研究として追求されるべき主要なところなのだといえる。本研究ではこの3者のうち、現場で日常的管理行為を担当している管理人と管理組合（その具体的担当者は組合役員である）の2者をとりあげ、その担当行為の質と量を分析している。もう一つの管理会社については、ひきつづき担当行為の分析を研究の続編として考え、準備中である。

2. 研究の方法

1. 分析の指標

マンションの管理行為と一言にいても、その中味には種々のものが含まれている。その中味を構造的にとらえるために、本研究では三つの分析指標を用いている。

(1) 管理の三側面からみた分類

マンションの管理には、三つの側面がある。それは、運営管理（マネージメント）、維持管理（メンテナンス）、共同生活管理（コミュニティライフ・コントロール）の三側面である。そこでまず、この三側面の管理を次のように定義し、各管理行為が三側面のどこに含まれるのかを、大きく分類してとらえている。

① 運営管理

発案、企画、計画など、マンションの運営方針に係る行為である。すなわち、マンションという建物のオーナーである居住者の組織、ところによっては管理会社や管理人がすすめている管理行為全体の運行、舵取りの作業である。例えば、理事会や総会の開催、管理費用の徴収などの行為である。

② 維持管理

設備点検、監視、清掃、巡回など、主として、定められた管理の方針、方向に沿って、マンションの建築物及び設備を維持していくために行なわれる行為である。実際には管理会社や管理人に委託されている部分が多い。

③ 共同生活管理

居住者の日常の共同生活を円滑に進めるための行為である。例えば、近隣居住者間のトラブルの仲裁や、共同での庭の草取り作業、自治会、子供会関係の行為等が該当する。

(2) 管理行為の内容別分類

次に、マンションの管理行為を、一つひとつの独立した行為に分類して、行為の具体的な内容によって分類を行なった。これは、管理人の管理行為は11項目に、管理組合役員の管理行為は9項目に分類できる。ただし、「点検・監視」、「サービス行為」という分類は管理人のみに見られる行為である。また、行為の内容上、組合役員用と管理人用とでは、「金銭出納」の意味が若干異なってい

る。

内容別分類は次のとおりである。

- ① 会合・催し出席——役員会、総会等の会合・催しへの出席
- ② 文書作成——議事録作成、請求書作成、掲示物作成等の行為
- ③ 金銭出納——管理人の場合は、集会所使用者からの使用料の徴収、保管、あるいは小間物を購入した際の小額の支払い等の現金の授受を意味している。管理組合役員の場合は、これに加えて総会時の会計監査行為も含んでいる。
- ④ 点検・施工の立合い——設備機器等の点検、施工に業者が来訪した際の立合い行為
- ⑤ 処置作業の実施——水道メーターの検針、スピーカー取付け、フェンスの修理など、管理人や管理組合役員が実際に行なった主に工務的作業行為
- ⑥ 資料あつめ——議題の検討に必要な資料を集める行為
- ⑦ 学習——積極的・主体的にマンション管理問題について学習する行為
- ⑧ 対人連絡——口頭、電話、手紙、掲示、放送などによる居住者、組合員、管理人、業者等に対する連絡、指示、報告、受付け等の行為
- ⑨ 検討・考案——委託管理費の値上げ検討、駐車場の増設検討などマンション全体の運営にかかわる主要問題についての検討・考察の行為
- ⑩ 点検・監視——日常の巡回など、マンションの共用部分、屋外施設、設備等の確認・保安のための点検・監視行為
- ⑪ サービス行為——居住者の日常生活を円滑に運ぶための手助け（例えば留守宅の預物）や居住者間のトラブルの仲裁行為

(3) 管理行為の性格別分類

次に、具体的な管理行為の性格についての検討を行なった。マンションの管理を円滑に進めていくためには、様々な行為が必要となるわけであるが、その行為一つひとつには様々な性格がある。例えば、総会の議案書の原稿を書くというような頭脳労働的作業もあれば、フェンスの修理といった工務的作業もある。また、ガス湯沸器の修理のような専門的技術が必要な行為もあれば、郵便物のあずかりといった誰でも担当できる行為もある。そこで次のような5つの性格を設定し、それを通して管理行為の検討を行なった。

① 性格分類Ⅰ……頭脳作業か単純作業か

行為内容について、行為者自らの常識的・日常的水準以上の思考を必要とする行為か否かという観点による分

類

②性格分類II……専門性の強弱

行為内容を行なう上で、何らかの専門知識が特別に必要なかどうかという観点による分類

③性格分類III……判断・責任の有無

マンションの管理を進めていく方針を決定する判断・責任を伴う行為かどうかという観点による分類

④性格分類IV……必須度の強弱

管理組合として、マンションを運営、維持していく上で、最小限度必須の行為なのか、それとも積極的にマンションを質的に向上させるために行なう行為なのか、つまり最小限省略できない行為かどうかという観点による分類（なおこの分類は、管理組合役員の行為分類にのみ適用している）

⑤性格分類V……緊急性の有無

例えば、ガス漏れの発生事故のように、ある事故、事件が発生した場合に、直ちに対処せねばならない行為かどうかという観点による分類

2. 調査の方法と対象

(1) 管理人調査

①調査の方法

調査時点（1981年9月～10月）で、マンション管理に直接携わっている管理人に、管理日報をもとに1カ月間に行なった管理行為について聞きとり調査を行なった。なお、管理人の日常的な管理行為としては、聞きとったものの以外に、総会に関する行為、床のワックスがけのような特別清掃行為などの1年間から2、3カ月を単位として行なわれる行為がある。これらについては、今回の調査では割愛し、月々の平均的な管理行為について集計、分析を行なっている。

②調査の対象

マンションの管理行為は、そのマンションの規模、設備状況、管理形態などによって違いがあると考えられる。また、管理組合活動の積極性の強弱、管理人の性格によっても違いが生まれると考えられる。従って、調査対象の選択は、以上の要因を考慮して行なうのが良い。しか

し、調査技術、調査時間上、多くの調査サンプルを選んで調査を実施することが難しかった。そのため、本調査では、管理形態の違いと、管理組合活動の積極性の強弱を考慮して調査対象3マンションを選定した。なお、聞き取り調査にかなりの時間を要することから、調査に御協力いただけなかったマンションもあり、従って管理人調査と管理組合役員調査の対象マンションは、一カ所が同じマンションで、他は同じところとならなかった。対象マンションの概要は表-1に示すとおりであるが、各マンションの特徴を簡単に述べておく。

Sマンション：デスクワークを中心とする仕事が多い。契約で定められた仕事以外に、自主的にマンション管理に関する専門書を購入し学習している。

Hマンション：3人の管理人が交替で宿直と日勤を分担している。管理組合があまり積極的でないので、組合の仕事の一部援助している。

Toマンション：「マンションを子供たちのふるさとしにしたい」と、畑をつくったり、草木を植えたりと植栽関係の仕事に力を入れている。また、自主的にマンション管理に関しての学習をしている。

(2) 管理組合役員調査

①調査の方法

1980年4月から81年3月までの管理組合役員に、任期であった1年間に行なった管理行為について、その年度の理事会及び総会の議事録等の資料をもとに、聞きとり調査を行なった。なお、役員の方の記憶の不明確なところは、他の役員に尋ねて正確さを増すなどの処置をとった。

②調査の対象

管理人調査の項でも述べたように、管理形態の違い、管理組合活動の積極性の強弱を考慮して、表-2に示す3マンションを設定した。各マンションの特徴を簡単に述べる。

Eマンション：管理組合と自治会が、それぞれ独立して組織されており、管理組合の役員が自治会長を兼任する慣例になっている。管理組合は積極的な活動を展開してお

表-1 管理人調査対象マンションの概要

マンション名	住戸数	分譲年	管理機構	管理人の構成	備 考
Sマンション	288	48	委託居住者 主 導 型	夫婦住み込み	清掃婦 3名
Hマンション	171	42	委託会社 主 導 型	三人交替	清掃婦 3名 事務員 1名
Toマンション	115	53	委託居住者 主 導 型	夫婦住み込み	清掃婦 1名

表-2 管理組合調査対象マンションの概要

マンション名	住戸数	分譲年	管理機構	管理人の有無	役員構成
Eマンション	535	51	委託居住者 主 導 型	有	理事長1名 理事7名 副理事長1名 会計監査2名
Hマンション	171	42	委託会社 主 導 型	有	会長1名 会計1名 副会長1名 役員9名 監事2名
Teマンション	41	44	全面自力型	無	会長1名 会計1名 副会長1名

り、コミュニティ新聞を発行したり、居住者の知識・技術をマンション管理に生かそうと人材銀行を設けたりしている。管理人は管理会社から複数名派遣されている。Hマンション：管理組合と自治会を兼ねた組織である。役員の人数は15名と多いが、活動はあまり活発ではない。理事会の仕事なども管理人に手助けしてもらっている。このマンションについては、管理人の聞き取り調査も行なっている。

Teマンション：管理組合と自治会を兼ねた組織で、組合役員は昼間家にいる主婦3人が担当している。管理人を雇用しておらず、役員が中心となって、最小限の管理行為を行なっている。

3. 調査結果の分析と考察

1. 管理人の管理行為

(1) 管理行為の総量

まず、管理人が管理行為にたずさわった時間の総量をみると、表-3に示すようになる。このうちToマンションは、調査期間となった1カ月間に、天然ガス交換工事、下水道工事、ポンプ取替工事という特別工事が行なわれており、これらに多くの時間が費されている。また、このマンションの管理人は「マンションをここに住む子供たちのふるさとにしたい」という希望をもっており、子供たちに土いじりをさせるために畑を作ったり植物を育てたりと植栽関係の仕事に費す時間が他の2マンションと比べて非常に多い。今、他のマンションと比較するために、これらに要した時間を除いた集計を行なってみることにする。この時間を差し引いたものをTo'と表示すると、表に示すように6630分となる。

なお、Sマンション、Hマンションにはこのような特別な工事はなく、また植栽に要した時間もほとんどなく、比較検討に際して影響はない。Toマンションの行為時間を修正したTo'をみると、総行為時間量はかなり似かよった値となった。

(2) 管理行為の三側面

ここでは、「運営」「維持」「共同生活」の三側面からマンションにおける管理人の管理行為をみる。行為時間の比率を比較したものが図-1である。これで見ると「維持」管理が3マンションとも7～8割を占め、三側面の中で最も多い。次に高いのは「運営」の占める比率で1～2割である。この中でHマンションが18.8%と比較的高いのは、管理組合の積極性があまりなく、管理人が役員会の案内状や議案書の下書き、印刷、各戸への配布、役員会への出席などを行なっており、運営を手助けしていることに起因している。このように、管理人の行なう行為は主

として維持管理行為なのであるが、管理組合活動の積極性の強弱によって、管理人の運営管理への関わり方が異なってきたり、管理組合と分担している管理行為の内容が変化することがわかる。

最後に「共同生活」であるが、行為時間比率は3マンションとも1割前後で少ない。しかし、行為を行なった回数でみると2～3割を占めている。これは、共同生活管理行為の具体的内容をみるとわかるが、居住者からの苦情受け付けや留守宅の鍵預りなど、応待しなければならない回数は多いが、1回に要する時間は2～10分と少なく済む行為だからである。

なお、聞き取り調査のベースとした管理日報に記入されている事柄は、特に管理人が気づいた事や特別な出来事が中心に記されているため、日常的な郵便物預り、引き渡しなどの共同生活行為が日記に記されていないことがある。それ故、実際にはこの時間量よりもやや多く行なわれている可能性がある。

(3) 管理行為の内容

次に、管理行為の具体的内容についてみる(図-2)。

なお、Toマンションについては、前述したように特別な工事や植栽に要した時間が多いので、それを差し引いた場合(To')と、差し引いていない場合(To)との両方の結果を示していく。

管理人の行なっている管理行為の内容をみると、「点検・

表-3 管理人の
管理行為の総量
(1カ月間)

マンション名	行為時間 (分)
S マンション	6,371
H マンション	4,600
To マンション	16,053
To' マンション	6,630

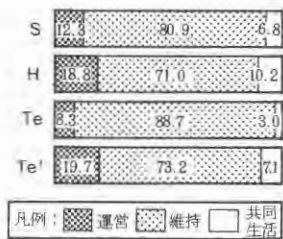


図-1 三側面からみた管理行為
(管理人)

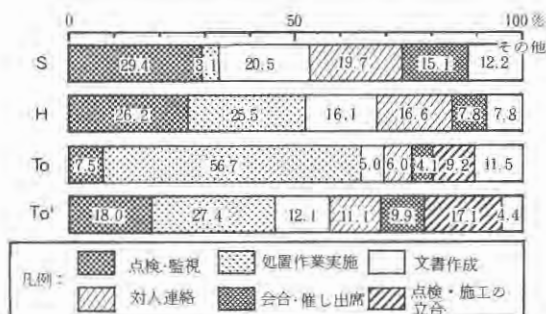


図-2 管理人の管理行為の内容

監視」「処置作業実施」「文書作成」「対人連絡」「会合・催し出席」が多く、3マンションともこの5種の行為が行為時間の8〜9割を占めている。この5種の行為が管理人の主要な行為であるといえよう。

まず、「点検・監視」の行為は、SとHマンションでは3割近くを占めている。Toマンションにおいては、全行為時間中の7.5%、特別工事及び植栽関係の行為を除いた時間の18%を占めている。この「点検・監視」というのは、毎朝、毎夕行なわれる巡回がその中身の多くを占めている。そのために、点検・監視に要している実際の時間を比較してみると、3マンションとも1日当り40〜60分となっており、あまり差はみられない。つまりマンションを一週り巡回してくるのに要する時間であって、管理形態による差はあまりない。

「処置作業実施」はToマンションでは全行為時間の6割弱、実際の行為時間では9100分余りを占めており、特別工事等を差し引いてもまだ3割弱を占めていて多い。

これは他の2つのマンションでは、業者や清掃員に依頼している共用ホールのワックスがけや、ゴミ置き場の清掃、その他フェンスの修理などを、管理人自らが行なっていることによるものである。また、Hマンションでは、水道メーター検針や修理の他に、本来、組合役員が行なうべき管理組合関係の資料の作成を任されていることが比率を大きくしている。つまり、管理組合活動が消極的であるために管理人の分担する行為が増えていることがわかる。

「文書作成」の行為は、行為時間数でも比率でもSマンションが最も多くなっている。行為の内容をみると、Toマンションでは、管理日報記入、水道料金関係の計算書・請求書の作成、掲示物・回覧物作成など必要最小限の行為を行なっている。それに対してSマンションでは、業者や別宅を持っている居住者への連絡文書、管理会社への報告文書など、かなりこまめに文書作成を行なっており、行為時間ではToマンションの約1.6倍を要している。これは、Toマンションでは植栽の手入れを中心とする体を動かす作業を主にしているのに対して、Sマンションではデスクワークを中心に仕事をすすめているということと、これは管理人の管理という仕事に対する考え方の相違があらわれたものと考えられる。

「対人連絡」について行為時間でみると、6〜20%であるが、これを行為回数でみると41〜59%と高い比率を示す。なかでも、業者が点検に来訪した際の受け付けや点検終了後の確認、設備メンテナンス会社の社員との打ち合わせなどの維持管理に関することが多い。また、居住者への連絡事項の伝達や苦情受付も行なっている。これ

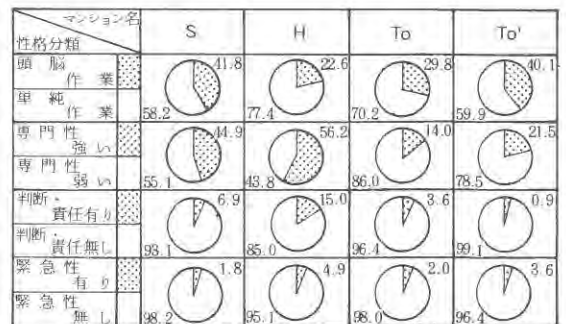


図-3 管理人による管理行為の性格分類

らの行為は、一回ずつの時間はそうかからないが回数が多いために繁雑であり、もし組合役員の手で行なうとすると大変煩わしい行為である。

「会合・催し物出席」とは、主に役員会や総会という管理組合の運営の場に管理人が出席している行為である。SとHマンションでは常に管理人が出席しているが、Toマンションでは全く出席していない。Toマンションの会合出席の内容は、外部の管理組合役員や管理人との交流のための会合出席のみである。Hマンションでは、管理組合役員のかわりに住民の葬儀に参列するなど、自治会活動の会合にも出席している。

(4) 管理行為の性格

ここでは管理人の仕事をも4つの性格別にとらえ、どんな仕事であるかを探してみる。(図-3)

①性格分類Ⅰ(頭脳作業と単純作業)

Sマンション、Toマンションでは頭脳作業の比率が4割、単純作業が6割である。Hマンションでは他の対象マンションより頭脳作業の比率が低く、2割強しかない。これは、Hマンションの管理人が管理組合の理事長代理として自治会関係の会合に出席するなど、運営に直接関りのない行為も行なっているから、相対的に低くなっているものと思われる。また、To、Sマンションでは外部の管理組合役員や管理人と交流・学習する時間を持っており、これも頭脳作業とみなしている。

②性格分類Ⅱ(専門性の強弱)

HマンションやSマンションでは約半分が専門性の強い行為である。Toマンションでは専門性の強い行為は21.5%と少ない。これは、HとSの2マンションでは理事会・役員会に管理人も出席するという組合役員と同じ仕事をしているのに対して、Toマンションでは出席していないことによるものである。

ここで、管理人に求められている専門性について簡単に述べておく。大きく2つに分けられ、1つには給排水、ガス、電気といった設備に関する知識及び技術、もう1

つは不動産としてのマンションに関する知識である。

③性格分類Ⅲ（判断・責任の有無）

3 マンションとも判断・責任を伴う行為の比率が低い。その中ではHマンションの15%という比率が多いが、これは、行為の内容のところでも触れたように、Hマンションの管理人は管理組合に替わる仕事をいくつか行っており、そのことが判断・責任を伴う行為の比率を高めたものと考えられる。その仕事というのは、隣合わせの住戸を購入した居住者が、管理組合の承諾をとらずに戸境壁をとり払ってしまったので、再三復旧するように勧告に出かけるといった内容である。

④性格分類Ⅴ（緊急性の有無）

全体的に、3 マンションとも緊急性を要する行為はほとんどないといってよい。これは、突発事故がそう頻繁に起こるものではないからである。しかし、少ないながらも生じた行為の具体的な内容をみると、ガス漏れ事故などの設備機器の故障、事故に対する処置がいくつかと、救急患者に対する対処が行為として現われてきている。こうしてみると、緊急性を要する行為というのは数は少ないけれども、特に設備機器の事故は専門知識・技術を必要とする点、また大事故になるとマンションの居住者全体に損害・被害を及ぼすので未然に防ぐという責任ある行為が特に求められるという点において、管理人でなければならない行為であるといえよう。

(5) 管理行為の三側面と性格分類

ここでは「運営」「維持」「共同生活」という管理の三

側面から見た行為がどのような性格を有しているのかを検討する。(図-4)

まず、管理人の主たる行為である維持管理についてみる。維持管理行為を遂行していく上で最も求められているのは専門性である。これは給排水、ガス、電気といった設備に関する知識・技術などであり、毎日マンション内を点検・監視する中で常に設備機器が正常に作動しているかどうかを見合わせるために必要であり、管理人という職業にとって欠かせない知識・技術である。しかし、聞きとり調査をする中で管理人の方に、管理会社で設備機器についての研修、教育を受けたかどうかを尋ねるとほとんど教えてもらってはならず、「最初のうちは機器の異常を知らせるブザーがなると、どこがどう異常なのやらさっぱり見当がつかず大変困った。そういう時のためにも自ら学習することが必要なのです。」と答える方がおられた。管理会社の管理人に対する研修・教育のあり方を再考すべきであろう。

運営管理については、頭脳作業が多く、専門性や判断・責任を伴う比率がS、Hマンションでは高い。これは、前述したように、この両マンションでは役員会等に管理人が出席し、かつ議案書作成の手助けや事項検討のための資料あつめを管理人が行っていることによるものである。これは、管理組合の積極性、自主性が強ければ不要の行為である。このことは管理組合の本来の仕事を管理人に手伝ってもらっているという点で組合の主体性に欠けるし、また管理人が本来やらねばならない仕事に手が

三側面	性格分類	S	H	To
運 営	頭 脳 作 業	100.0	50.4	97.4
	専 門 性 強 い	58.6	50.4	4.5
	判断・責任有り	30.7	48.7	4.5
	緊 急 性 有 り	0.0	0.0	0.0
維 持	頭 脳 作 業	30.7	11.6	24.1
	専 門 性 強 い	44.4	61.5	28.3
	判断・責任有り	3.9	4.6	0.0
	緊 急 性 有 り	1.6	5.9	3.4
共 同 生 活	頭 脳 作 業	68.6	48.3	42.5
	専 門 性 強 い	34.6	29.9	0.0
	判断・責任有り	0.0	25.6	0.0
	緊 急 性 有 り	7.6	7.5	15.4

図-4 管理人による管理行為の三側面別の性格分類

まわらなくなるという問題を含んでいる。

共同生活管理においては、頭脳作業の比率がやや高い。これは、居住者間のトラブルの仲裁を、管理人が考えて処理をすることが時々あるからである。しかし、共同生活管理行為の多くは、自治会関係の仕事や郵便物を預るなどの誰にでもできる仕事であって、それほど専門性や判断・責任が伴う仕事というわけではない。

(6) 管理行為の種類と性格分類

次に各行為の種類ごとにどのような性格を有しているのかを検討してみる(図-5)。管理人の仕事は、図-2に示したように「点検・監視」「処置作業の実施」「文書作成」「対人連絡」「会合・催しの出席」の5つが主であるので、これらの仕事を中心に述べる。

まず、「点検・監視」であるが、これは非常に専門性の強い行為である。この仕事は毎朝・毎晩の巡回がその主な内容であるが、一まわり40～60分の間に機器の異常はないか、保安上危険なことはないかをチェックしなければならない。つまり、設備機器についての専門知識・技術を要求されるわけである。

次に「処置作業の実施」であるが、この行為はそれほどの頭脳作業でもなく、また判断・責任を伴う行為でもない。この行為の中身は毎月の水道メーターの検針や植木の手入れが主である。

三番目は「文書作成」である。これは、水道料金の請求書作成や管理日報をつけること、掲示物・回覧物の作成が主であり、多くは単純作業であり、また専門性や判断・責任もあまり伴わない。

「対人連絡」はかなり頭脳作業の比率が高く、専門性や判断・責任を伴うことが多い。これは、多くは連絡の

相手が業者の場合にこういう能力を要求される。つまり、設備機器の点検や修理を依頼する際に機器の調子を伝えたり、打ちあわせをしたりという折衝の行為である。特にToマンションではそのことがよくわかり、下水道工事やポンプ取替工事のために要した行為時間を含めて計算した場合と、差し引いて計算した場合とでは、「頭脳作業」、「専門性強い」、「判断・責任を有する」といった行為の比率が倍ほども異なっている。

「会合・催し出席」も、頭脳作業であり、専門性が強く、判断・責任を伴うといった性格の行為であり、特にSやHマンションにその傾向が強い。このことはS、H両マンションの管理人が役員会に出席し発言していること、また組合役員と議案書の打ち合わせをしているなど運営に関する仕事の補助をしていることに起因すると考えられる。

その他の行為では、「点検・施工の立ち合い」及び「サービス行為」の緊急性を有する比率が高い。「点検・施工の立ち合い」は、定期点検などでは管理人と点検業者の間で信頼関係が成り立っており、点検の際には管理人は立ち合わないのが一般的である。来所時の受付と点検終了時の報告、確認が通例である。従って管理人が立ち合うのは特別な工事であるとか、留守宅の住戸内の機器の修理の際などである。このSマンションの場合も住戸内のガス漏れ修理工事を居住者の代理で立ち合ったものである。

「サービス行為」にみられる緊急性というのは、救急の病人が出た時の処置を求められたものである。

行為の種類	性格分類	S	H	To	To'
点検・監視	頭脳作業	0.0	0.0	0.0	0.0
	専門性強い	100.0	100.0	100.0	100.0
	判断・責任有り	0.0	0.0	0.0	0.0
	緊急性有り	0.0	0.0	0.0	0.0
処置作業の実施	頭脳作業	10.0	5.5	0.0	0.0
	専門性強い	48.0	43.0	2.3	0.0
	判断・責任有り	0.0	0.0	0.0	0.0
	緊急性有り	10.0	10.6	0.0	0.0
文書作成	頭脳作業	3.1	18.9	16.1	16.1
	専門性強い	16.2	16.2	14.9	14.9
	判断・責任有り	0.0	16.2	0.0	0.0
	緊急性有り	0.0	11.4	0.0	0.0
対人連絡	頭脳作業	74.6	71.5	77.2	34.0
	専門性強い	65.5	65.5	74.2	34.0
	判断・責任有り	16.0	43.3	59.9	18.9
	緊急性有り	2.4	7.5	7.8	13.5
会合・催し出席	頭脳作業	100.0	66.7	100.0	100.0
	専門性強い	66.7	68.8	0.0	0.0
	判断・責任有り	25.0	66.7	0.0	0.0
	緊急性有り	0.0	0.0	0.0	0.0

図-5 管理人による管理行為の種類と性格分類

2. 管理組合の管理行為

(1) 管理行為の量

まず最初に、管理組合役員が一年間にどれくらいの量の管理行為を行なっているのかを検討すると、表-4に示す結果となった。ここで、この表に用いている「マンアワー」という概念について説明しておく。これは、ある管理行為を行なうのに要した時間と人数をかけあわせたものをマンアワーとして定義しており、同じ時間を要した管理行為でも何人かの役員の手をわずらわしている場合と、1人の役員が行なった場合では、行為量が異なってくるので、のべ時間としてどれだけ要したかをとらえるために考えた指標である。

この表をみると、Eマンションが飛びぬけて多いことがわかる。これは、Eマンションの管理組合活動が非常に活発であることと、規模が大きいこと、日常の管理行為の他に瑕疵補修工事と長期修繕計画の作成が調査対象年度に行なわれていることによると考えられる。この瑕疵補修工事や長期修繕計画作成といった行為は、一般的な一年間に行なわれている行為とは性格が異なる特別な管理行為であるので、この行為を差し引いて考えなければならない。そうするとE'で示す値となる。それでも他の2マンションよりもまだ大きい値を示している。Eマンションの活動総量がいかに多いかが推察できよう。HマンションとTeマンションの行為時間はほぼ同じ位の値であるが、マンアワーとして比較すると大小が逆になり、しかもHマンションは2倍近い値になる。これはTeマンションの役員数が3人と少なく、何らかの行為を行なう時に複数で行なうことはあまりないので、マンアワーで計算しても数値はあまり増加しないが、Hマンションは役員数が15名と多いので、それに伴ってマンアワーが増加したものと考えられる。このマンアワーをHとTeマンションの役員数で割ってみると、表-5に示すようにHマンションは18.21時間、Teは48.17時間となり、これは役員1人当たりの平均活動量に相当するから、Teマンションの役員はHマンションの役員の約2.6倍の活動をしていることがわかる。

このように、Teマンションの役員の活動量が割に多いのは、管理人を雇用せず、自力管理を行なっていることに起因している。つまり、他のマンションでは管理人に依頼しているような行為を組合役員の手で行なっているからである。よって、管理組合本来の仕事としての行為量をみるために、管理人的行為の時間を差し引いて考えるとTe'に示すように、行為時間でみても、マンアワーでみてもTeの値の半分弱になる。つまり3人の役員は、行為量の半分を組合役員本来の仕事に、残り半分を管理人的仕事に費していることがわかる。

次に、3マンションの管理行為量に及ぼしている戸数規模による影響を考えてみる。そこで、3マンションの総行為時間とマンアワーを各々の戸数で割って戸当たりの行為時間とマンアワーを求めてみると表-6のようになる。Eマンションは総行為時間が多かったが、戸当り計算をすると行為時間で1.4時間/戸、マンアワーで4.3人・時間/戸となり、瑕疵補修工事実施のような特別な管理行為を除くと1.1時間/戸、3.4人・時間/戸となる。それに対してTeマンションは行為時間数、マンアワーともあまり多くなかったが、一戸当たりの行為量を求めると2.5時間/戸、3.5人・時間/戸とかなり多い。管理人的行為を差し引いて考えると1.0時間/戸、1.7人・時間/戸となる。Hマンションは、管理組合活動の行為量がもともと少ないので0.4時間/戸、1.6人・時間/戸となる。これらのことが

表-4 管理組合役員の管理行為の総量

マンション名 項目	E	E'	H	Te	Te'
行為時間 (時間)	725.06	600.03	65.83	104.35	42.17
マンアワー (人・時間)	2,284.56	1,804.03	273.17	144.51	70.33

表-5 役員1人当たりの行為量

マンション名 項目	E	E'	H	Te	Te'
マンアワー (人・時間)	2,284.56	1,804.03	273.17	144.51	70.33
役員1人当たりの 行為時間(時間)	207.69	164.00	18.21	48.17	23.44

表-6 1戸当りの管理行為量(管理組合役員)

マンション名 項目	E	E'	H	Te	Te'
戸当り行為時間 (時間)	1.4	1.1	0.4	2.5	1.0
戸当りマンアワー (人・時間)	4.3	3.4	1.6	3.5	1.7

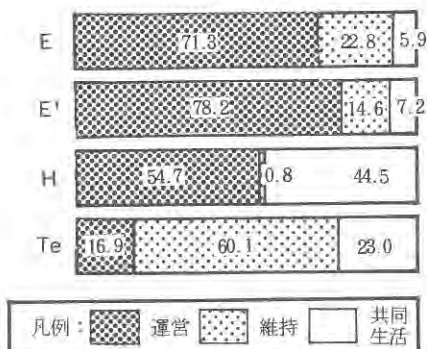


図-6 三側面からみた管理行為(管理組合)

ら、例数が少ないので断定はできないが、ひとつの目安として通常の組合役員としての管理行為を行なっていると、行為時間では戸当たり1時間、マンアワーでは2~3人・時間が必要であるといえよう。

(2) 管理行為の三側面

「運営」「維持」「共同生活」の三側面から、管理行為の時間量の比率をみたのが図-6で、3マンションによってかなり異なっている。このような結果になるのは、一つは管理形態の違い、もう一つは自治会との関係に起因している。すなわち、EやHマンションでは「運営」管理の占める割合が多い。これは、委託管理にしているので管理会社から管理人が派遣されており、「維持」管理行為は管理人がほとんどの部分を行なっていることによるものである。しかし、全面自力管理のTeマンションでは「運営」の比率は2割にも満たず、「維持」管理が6割も占めていて多く、管理人のいないマンションでは「維持」管理行為が組合役員の手にまかせられていることがわかる。これは「維持」管理の中身が、マンションの清掃や設備の点検といった行為を含んでおり、マンションで人々が生活するためには、どうしても誰かが分担しないと生活が成り立たない行為であり、従って管理人が派遣されていない以上、管理組合役員の仕事となってあらわれてくる。このように、全面自力型の管理形態をとると、組合役員の作業的負担が大きくなっていく。しかも運営面に手がまわらなくなってくる、という問題がある。従って、マンションの規模が大きくなると組合役員の負担が大きくなりすぎることが考えられ、全面自力型の管理形態で仕事をこなすことができなくなってくる。従ってこの全面自力型の管理形態で管理をうまく進めていけるのは当然規模に限りが出てくると考えられる。京阪神のマンションの実例をみると、全面自力型をとっているマンションは大きくても80戸程で、この程度の規模が全面自力型管理の限度であると推察される。

次に自治会と管理組合との関係を考えてみる。3マンションの中で、Eマンションは管理組合とは別に自治会が組織されているが、HとTeのマンションでは管理組合と自治会の性格を兼ね備えた組織となっている。そのために、3マンションの共同生活管理の比率をみるとEマンションでは10%に満たないが、Hマンションでは45%、Teマンションでは23%と多くなっている。つまり、HとTeマンションでは自治会的性格を兼ね備えているために、国勢調査の世話を行なったり、転出してゆく居住者の方の送別会を開催するという行為も、居住者組織の活動の一環として行なわれている。そもそも管理組合と自治会とは、その本来の目的は異なっており、小規模なマンションではなんとか同一組織として運営できても、大規模なマンションになるとそれぞれの組織の仕事量が増してくるのでEマンションのように独立した別組織で運営されることが、両組織の活動を円滑に進めることになると考えられる。

次に、実際の行為時間を比較してみる。維持管理や共同生活管理の行為は管理形態や自治会との関係による違いが大きいのではここでは運営管理に要した時間のみ、比較を行なう。表-7に示すように、運営に要した行為時間はEマンションが際立って多い。この行為時間を戸数で割って、戸当たり行為時間を求める。そして、Teマンションの数値を1として他の2マンションの行為時間と戸当たり行為時間を指数化してみる。すると、戸当たり行為時間の比較では、やはりEマンションの運営に要した時間の多いことは変わらない。しかし、3マンション間で行為時間を比較した場合には516.91時間と17.67時間で、30倍近い差があるが、戸当たり行為時間での比較をすると0.97時間と0.43時間と2.3倍の差にとどまる。このことは何を意味するかというと、マンションの規模が増加することによって、運営に関する行為量も一定増加する傾向があることを示している。つまり大規模マンションになる程、運営に関しては仕事の量が増し、そのために役員の負担

表-7 運営管理に要した時間(管理組合役員)

マンション名 項目	E	E'	H	Te
行為時間	516.91	469.91	36.00	17.67
行為時間指数	29.3	26.5	2.04	1
戸当たり行為時間	0.97	0.88	0.21	0.43
戸当たり行為時間指数	2.3	2.0	0.49	1

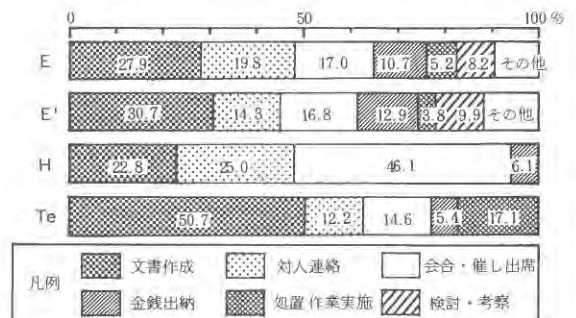


図-7 管理組合役員の管理行為の内容

表-8 「会合・催し出席」に要した時間のうちわけ

マンション名 項目	E	H	Te
「会合・催し出席」に要した時間	123.3	30.3	13.5
「理事会・役員会」に要した時間	45.0	22.0	8.0
「総会」に要した時間	4.0	4.0	1.5
「その他の会合」に要した時間	74.3	4.3	4.0

単位:時間

が多くなることをあらわしている。

(3)管理行為の内容

次に、組合役員が行なっている管理行為の内容を具体的な9項目に分けてみる(図-7)。

3 マンションに共通して多いのは、「文書作成」「対人連絡」「会合・催し出席」の3つである。この3種の仕事で、Eマンションは総行為時間の60%、Hマンションで95%、Teでは80%を占めている。この3種の行為が管理組合役員の主な仕事であるといってもよいであろう。

次に、実際に行為に要した時間をみながら各行為についてみていく。まず、「文書作成」であるが、Eマンションは比率では3割であるが、実際の行為時間では200時間もかけている。これは、このマンションは議事録や掲示物の他に、月1回のコミュニティ新聞の発行を行ったり、専門部委員会の活動報告書を作成したりと、多彩な活動を行なっていることによるものである。また、Teマンションでは、全行為時間の半分以上を文書作成の行為に費しており、実際の時間でも56時間あまりをかけている。規模が約4倍大きいHマンションの文書作成の時間数が15時間であることと比べると多いといえよう。これは、Teマンションに管理人がいないことと関連しており、月々の水道料金や税金・管理費等の請求書、年度末の会計報告書などをすべて役員の手で作成しており、このことが文書作成に費す時間数を増加させている。

「会合・催し出席」についてみると、比率ではHマンションが全行為時間の46%と最も多く、EとTeマンションは10%台である(図-7)。しかし、実際の行為時間数をみると、Eマンションが極めて多いことがわかる。この「会合・催し出席」に要した時間を「役員会・理事会出席」「総会出席」という定例の会合と、「その他の会合出席」に分けてみると表-8に示すようになる。Eマンションでは「その他の会合・催し出席」に要した時間が75時間と大変多く、このことが、「会合・催し出席」の時間数を増していることがわかる。この「その他の会合・催し出席」

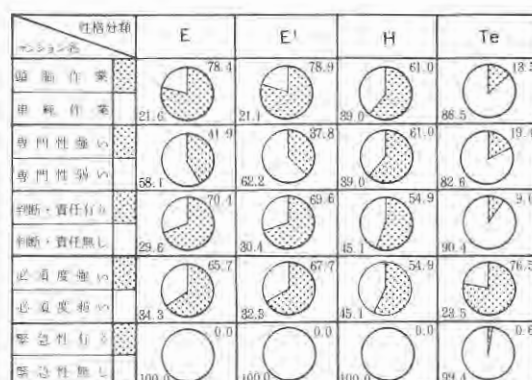


図-8 管理組合役員による管理行為の性格分類

というのは、長期修繕計画作成委員会であったり、各専門部会であったりする。75時間の会合という時間は、各月に均等に割りふると1カ月約6時間の会合になる。例えば、月に2回、日曜日の午後3時間を会合に充てているわけで大変なエネルギーのいる仕事である。

定期の理事会について述べると、Eマンションでは毎月1回の定例理事会(約2.5時間)と他に臨時理事会を7回開催している。Hマンションは、毎月1回の定例理事会(約2時間)が開かれている。Teマンションでは、1回1.5時間の役員会が年4回程開催されているが、開催のされ方が定期ではなく、総会前後に開かれる他には何か問題が発生したら開催することになっている。これは、役員が3人と少人数のためで、日常的な連絡は、階段付近に集まってサッと済ませる方法をとっている。

「対人連絡」については、3マンションとも12~25%の比率を占めている。ここで、連絡の相手が誰であるのかをみる。Eマンションでは「その他」に対する連絡が多く、「居住者」への連絡は時間比率で25%しかない。HとTeマンションでは「居住者」への連絡が多くを占めている。Eマンションの「その他」というのは、瑕疵補修工事に伴う建設業者との交渉や、火災保険見直しによる保険会社との交渉などである。この連絡に要した時間が多いことは、Eマンションの管理組合がマンションの管理に対して積極的に行動していることのあらわれとみてよいであろう。また、Teマンションにおける対人連絡の回数の割合をみると、「その他」(主に業者である)が、4割強となり、要した時間の割には回数が多い。これは、他の2マンションでは管理人が行なうような連絡行為をすべて役員が行なわねばならないことを示しており、管理人がいないマンションでの役員の仕事の繁雑さがあらわれている。

以上の3種の行為の他に各マンションで特徴的な行為をみると、Eマンションの「検討・考察」、Teマンションの「処置作業実施」があげられる。これは、Eマンションの役員が、定例の役員会以外の時間に、役員間で検討項目の討議、意見調整の場を設けているからである。また、Teマンションの「処置作業実施」というのは、2割近くを占めていて多い項目であるが、これはやはり管理人がいない為であり、水道メーター検針、コピーをとる、共用廊下・階段の電球のとりかえといった日常の労務的作業を組合役員が行なっていることをあらわしている。

(4) 管理行為の性格

ここでは、管理組合役員の行なっている仕事を5つの性格を通して検討してみる。

①性格分類Ⅰ（頭脳作業と単純作業）

図-8に示すように、Eマンション、Hマンションでは頭脳作業が多いが、Teでは13%である。管理人調査の結果と比較すると、EとHマンションの2マンションでは頭脳作業の比率が高くなっていることがわかる。これはEとHマンションでは運営を中心とした管理行為を行なっていることによるものである。例えば総会の議案書を作るにしても、EやHマンションでは役員会で議題を検討し、役員で項目を分担し、執筆しているが、Teでは役員会で会計報告書の作成はするが、議題については検討するだけで文書に作成するということはせず、総会時に口頭報告をするという方法で行なっている。こういう細かい行為の積みかさねによって、全体としてTeでは単純作業の比率が高くなったものである。

②性格分類Ⅱ（専門性の強弱）

Eマンションでは4割、Hマンションでは6割が専門性の強い行為であり、運営を中心とした管理行為を行なっている組合では、行なった行為の約半分は何らかの専門性を必要とする行為だと考えてよさそうである。調査の中ででてきた組合役員に要求される専門性というのは、各種設備機器に関する知識・技術、管理規約や区分所有法の知識、火災保険の契約のこと、その他管理一般に関する幅広い知識、技術内容である。これらの幅広い知識や技術を役員が身につけて1年又は2年の任期期間が終われば、また交替した新役員が身につけなければならない、という事は大変な事である。そこでEマンションが実行しているように、マンション居住者のそれぞれの専門性を活用し、またすべての居住者にマンション管理に携わってもらい、考えてもらうという観点から人材銀行のようなシステムを創設して、種々の専門的な問題に対処していくことも、1つの解決法として考えられる。

③性格分類Ⅲ（判断・責任の有無）

ここでの「判断・責任の有無」というのは、マンションの管理を進めていく方針を決定するような大元の判断・責任を伴う行為かどうかという基準で分類している。従って、EやHのように運営を中心とした組合活動をしているところは、当然判断・責任を伴う行為の比率は高くなり、維持行為を中心としているTeマンションではその比率は低くなっている。

④性格分類Ⅳ（必須度の強弱）

マンションを管理運営していく上でどうしても省略できない必要な行為か、それともより生活を向上させるための行為かによって分類している。例えば、エレベーターや浄化槽の定期点検は法で定められた点検で省くわけにはいかないが、コミュニティ新聞の発行は、もちろん発行されれば組合の活動状況がよくわかり、近隣の人々とのつながりを深め、生活がより快適になるものではあるが、発行されなくても生活が成りたたなくなるというものではない。そう考えていくと、維持管理行為中心のTeマンションが一番行為の必須度が高いといえる。また、Hマンションは、行為の半分を共同生活管理行為に充てており、自治会活動が多い。従って、マンション管理という観点からみる限りにおいて必須度の高い行為は半分強しかないといえる。

⑤性格分類Ⅴ（緊急性の有無）

緊急性を有する行為は、EやHマンションには見られず、Teマンションのみにわずかではあるがみられる。これはすべて排水パイプが詰ったとか、冬期にポンプが凍結したなどの事故で、気づいた居住者の方が役員に報告をし、役員は至急担当者への連絡をしなければならない、というシステムになっている。EやHマンションにおいて、同様の事故が生じた場合には、すべて管理人に連絡が届き、管理人から担当者への連絡がなされることになっており、組合役員が関与していることはない。

(5) 管理行為の三側面と性格分類

ここでは、管理組合が行なっている行為を行為の三側面から分類し、それらがどのような性格を有しているのかを検討する(図-9)。

まず、管理組合の主たる行為である運営管理である。これはE、HマンションとTeマンションでは傾向が異なる。E、Hマンションでは頭脳作業の比率が高く、また必須度が高く、判断・責任を伴う行為の比率が多い。それに対してTeマンションでは、他の2マンションに比較すると単純作業が多く、必須度はあまり高くなく、判断・責任を伴う行為の比率が低い。これは、管理組合の運営に関する仕事内容の違いによるものと考えられる。つまり、

三側面	性格分類	E	H	Te
運営	頭脳作業	78.1	99.1	53.8
	専門性強い	31.8	88.1	53.8
	判断・責任有り	69.0	99.1	53.8
	必須度強い	63.9	99.1	53.8
	緊急性有り	0.0	0.0	0.0
維持	頭脳作業	79.9	100.0	1.0
	専門性強い	73.6	100.0	1.0
	判断・責任有り	77.5	100.0	1.0
	必須度強い	85.2	100.0	100.0
	緊急性有り	0.0	0.0	1.1
共同生活	頭脳作業	76.7	13.6	16.7
	専門性強い	41.9	27.3	33.3
	判断・責任有り	60.5	0.0	0.0
	必須度強い	0.0	0.0	0.0
	緊急性有り	0.0	0.0	0.0

図-9 管理組合役員による管理行為の三側面別の性格分類

EやHマンションでは役員会や総会へ出席し、そこで討議をすることが運営の中心的仕事になっているのに対し、Teマンションでは総会を開くための案内状・委任状作成及び配布、会計報告書の作成、コピーといったE、Hマンションでは、管理人に依頼している行為までも全て役員の手で行なわれているという違いがある。

次に維持管理である。これもE、HマンションとTeマンションとでは傾向が異なる。E、Hマンションでは、頭脳作業で、専門性が強く、必須度が強く、判断・責任が有るという性格をもった行為の割合が高い。これは、日常の機器の点検等の単純な作業は管理人にまかせており、組合として携わる維持の行為は、例えばEマンションにおける瑕疵修繕工事や、Hマンションにおける戸境壁の取りこわし事件のような組合員全体の利益にかかわるような行為であるので、慎重に検討され処置されるためにこのような結果になるものと考えられる。また、Teマンションではこれまで述べてきたように管理人がいないので、組合役員が単純作業の部分を担当している。管理人のように朝晩巡回する事はないので専門性は伴わないが、しかし決して欠かすことのできない行為であるため、その必須度は高い。またわずかであるが緊急性を伴った行為がある。

共同生活管理は、自治会活動とのかかわりが深い。Eマ

ンションでは、駐車場での子供のいたずらによるトラブルや、上下階の居住者間で小鳥飼育によるトラブルが発生し、それが組合の議題として討議され処置が求められたことによって、頭脳作業や判断・責任を伴う行為の比率が高くなっている。また、自転車置場の増設について自治会と合同で討議をしたり、他マンションの状況を調べるといった作業も行なっている。

H、Teマンションではこの年に行なわれた国勢調査を役員が担当して行っており、そのために説明会に出かけて勉強するという仕事も行なっている。

(6) 管理行為の種類と性格分類

次に、管理組合役員がよく行なっている行為を中心に、それがどんな性格を有している行為であるのかをみてみる(図-10)。

まず「文書作成」である。E、HマンションとTeマンションとでは傾向が異なっている。EとHマンションでは文書作成の主な内容は議案書の作成、役員会後の議事録作成であるので、行為の半分程が頭脳作業であり、また判断・責任を伴い、必須度の高い行為である。それに対して、Teマンションでは議事録は作成しておらず、文書作成の主な中身は水道料金等の請求書作成であるので、単純作業の比率が高く、判断・責任を伴わない行為である。しかし生活していく上で欠かせない行為であるという点

行為の種類	性格分類	E	H	Te
文書作成	頭脳作業	55.2	37.8	0.0
	専門性強い	25.7	91.1	14.3
	判断・責任有り	49.8	37.8	0.0
	必須度強い	66.3	37.8	85.7
対人連絡	頭脳作業	92.7	3.0	3.8
	専門性強い	65.9	3.0	3.8
	判断・責任有り	88.5	3.0	3.1
	必須度強い	75.9	3.0	25.0
会合・催し出席	頭脳作業	94.3	98.9	100.0
	専門性強い	66.8	85.7	73.4
	判断・責任有り	83.8	85.7	70.4
	必須度強い	44.6	85.7	70.4

図-10 管理組合役員による管理行為の種類と性格分類

で必須度の極めて高い行為である。これは、管理人の文書作成の行為と性格がよく似ている。

「対人連絡」はEマンションとH、Teマンションとでは傾向が異なる。これは、H、Teマンションでは居住者に対するお知らせの連絡が多いのに対して、Eマンションでは、瑕疵補修工事や火災保険の見直しなどに際して業者と積極的に連絡・交渉をしていることによるものである。つまり、連絡行為の中でも誰にどんな内容の連絡を行なうかによって性格が異なることがわかる。

「会合・催し出席」は3マンションとも同様の傾向で、頭脳作業の比率が高く、専門性が要求され、また判断・責任を伴う行為が多い。また、Eマンションはいくつかの委員会を開催しているので50%弱と低い。一般的には必須度の高い行為である。「会合・催し出席」というのはマンションの運営方針を決定する総会・役員会を主たる内容としており、組合の仕事の中で最も基本的な仕事であるといつてよいであろう。

4. ま と め

民間マンションの管理人と管理組合役員の日常的管理行為を分析する中で、以下のような点が明らかになった。

①管理人の仕事の量を決定する要因としては、管理組合の積極性の強弱がある。管理組合が消極的であると、本来組合役員が行なうべき行為、例えば議案書の原案づくりや印刷といった行為が管理人の仕事として任されてしまう。これは、組合にとっては本来の仕事であるマンションの舵取り行為を管理人にさせているという点で主体性に欠けるし、また管理人にとっては本来やるべき仕事に手がまわらなくなるという欠点がある。

②管理人の仕事の主なもの「点検・監視」「処置作業

実施」「文書作成」「対人連絡」であり、全体的に単純作業が多い。けれども「点検・監視」「対人連絡」のように専門知識・技術や判断・責任を伴う行為があり、また数としては少ないが緊急性を伴う行為もある。これらの行為を遂行していく上で管理人は欠かせないことがわかった。管理人がいないとこれらの行為は全部組合役員に任せることになり役員の負担は大変重くなる。

③管理組合役員の管理行為を決定する要因は、1つには管理形態であり、もう1つは管理組合と自治会との関係である。つまり、管理人がいて、かつ積極的な活動をしている組合であると運営に充てる時間が多くなるが、管理人のいない組合では維持管理の時間が増す。維持管理の仕事は繁雑な事が多いので、管理人を置かずに管理していくためには規模の制限がでてくる。また、管理組合と自治会が同一組織であると、共同生活管理行為の占める比率が高くなる。

④管理組合役員の主な仕事は、「会合・催し出席」「文書作成」「対人連絡」である。これらの行為は、頭脳作業であり、また多様な専門性を必要とする行為である。また、マンションの管理をすすめていく上で必須度も高く、判断・責任を伴う行為でもある。

⑤管理組合役員が通常の管理行為を行なっていると、1年間で1戸につき行為時間では1時間、マンアワーでは2～3人・時間が必要である。

以上のような結果をふまえて、マンションの日常的管理行為の分担者がある程度明らかになってきた。つまり、マンションの今後の管理方針を決定するような舵取り行為は管理組合の仕事であるとみなされる。単純作業で、管理方針にあまり関わらない行為は管理人にまかせることができるだろう。ただし、それらの行為には設備機器や不動産に関する専門知識・技術は必要とされる。また、

もし管理人を雇用せずに管理を進める場合には組合役員も繁雑な単純作業を行なう覚悟をしなければならない。

しかし、組合と管理人の任務分担がうまくいったとしても、マンションの規模が大きいと組合のこなすべき仕事量が多くなり、役員の負担が大変であるという問題がある。それに対してはどうすればよいか。一つには管理組合があまり大規模にならないような建設時の工夫が必要だが、組合規模を小まわりのきく程度にする方法と、もう一つは組合役員の中から管理組合の専従者をおく方法が考えられよう。

謝 辞

本研究は昭和56年度4回生の大泉喜代子、川端美穂両氏の協力を得た。また、分譲共同住宅の管理組合役員、管理人の方々には、お忙がしいところを時間をさいて、調査に協力していただいた。ここに記して厚く謝意を表します。

文献および注

1) 梶浦恒男他：公的分譲共同住宅の管理形態と共同管理費用——分譲共同住宅の管理に関する研究——，本紀要，28，p 161，(1980)

2) 同上，p 161，6つの主体とは、①マンション供給会社，②居住者，③居住者組織（管理組合），④管理会社，⑤管理人，⑥個別メンテナンス会社，を指す。

3) 建設省住宅局：中高層共同住宅実態調査結果報告，(1981，3)

日本住宅公団管理部：集合分譲住宅の管理と実際，財団法人住宅管理協会，(1981，9)

住宅管理組合連絡協議会：公的分譲集合住宅の維持管理に関する研究，(1979，8)

4) 日本建築学会近畿支部住宅部会：民間マンションの管理に関する研究，(1980)

前掲，本紀要28，p 163～165，(1980)

(昭和57年11月9日受理)

Summary

This is a study on the routine work of management of the condominium-type-apartmenthouse by the site manager and the board of homeowners' association. As a result of study, we can point out the following things.

1. The main routine works of the site manager are "inspecting equipment and watching", "engineering works", "drawing up documents" and "making contact". The 60~70 per cent of these works are simple labor, but some of them, such as "inspecting equipment" and "making contact", are in need of expert knowledge and skill with judgement and responsibility. A few of these works are in need of early attention.

2. The important factor to prescribe the contents of the work by the site manager is the activity of the association. If the association is passive, the site manager has to take over the works that should be conducted by the board.

3. The main routine works of directors of the board are "attending a meeting", "making documents", and "making contact". These works are intellectual work, and they are in need of many specialities with judgement and responsibility.

4. The important factors to prescribe the contents of the work by the directors of the board are the type of the management system and the relation between the homeowners-association and the neighborhood council. In the contract type by an management company, the main work of the association is management. But in the self-management-type, the main work of the association is maintenance. If the homeowners-association and the neighborhood council are the same organization, community life control forms much part of the work.

5. On the average, volume of works at the association is about one absolute hour or 2~3 man-hour for a dwelling unit per year.